

# 1. CRÓNICA LEGISLATIVA

## 1.1. PARLAMENTO DE NAVARRA

**MARTÍN M.<sup>a</sup> RAZQUIN LIZARRAGA**  
**Profesor Titular de Derecho Administrativo**  
**Universidad Pública de Navarra**

### 1. RELACIÓN DE LEYES FORALES APROBADAS ENTRE 1 ENERO 2004 Y 30 JUNIO 2004

El Parlamento de Navarra, en el semestre comprendido desde enero de 2004 a junio de 2004, ha aprobado un total de ocho Leyes Forales. Son las siguientes:

- Ley Foral 1/2004, de 17 de febrero, por la que se da nueva redacción al artículo 67 bis de la Ley Foral 22/1998, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que regula la deducción por pensiones de viudedad (BON núm. 22, de 20 de febrero de 2004).
- Ley Foral 2/2004, de 28 de marzo, por la que se modifica la disposición adicional quinta de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BON núm. 40, de 2 de abril de 2004).
- Ley Foral 3/2004, de 29 de marzo, por la que se amplía el programa Prever (BON núm. 40, de 2 de abril de 2004).
- Ley Foral 4/2004, de 2 de junio, de modificación del artículo 21 de la Ley Foral 16/1986, de 17 de noviembre, reguladora de las elecciones al Parlamento de Navarra (BON núm. 70, de 11 de junio de 2004).
- Ley Foral 5/2004, de 2 de junio, de Cuentas Generales de Navarra 2002 (BON núm. 7, de 11 de junio de 2004).
- Ley Foral 6/2004, de 9 de junio, de creación del Colegio Oficial de Dietistas y Nutricionistas de Navarra (BON núm. 73, de 18 de junio de 2004).
- Ley Foral 7/2004, de 24 de junio, por la que se declara de utilidad pública y se aprueba la desafectación de 159.224 metros cuadrados de terreno comunal, perteneciente al Ayuntamiento de Murillo el Fruto (BON núm. 79, de 2 de julio de 2004).
- Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra.

### 2. BREVE COMENTARIO

#### a) Leyes Forales que se limitan a otorgar autorizaciones

Se trata de leyes de objetivo muy determinado y que se agotan con la autorización que conceden. En este período se han aprobado dos leyes autorizatorias: la Ley

Foral 5/2004, aprobatoria de las Cuentas Generales de Navarra de 2002 y la Ley Foral 7/2004 que autoriza la desafectación de bienes del Ayuntamiento de Murillo el Fruto.

#### **b) Leyes que tienen como objeto modificar aspectos concretos de otras leyes anteriores**

Tres son las Leyes Forales dedicadas a modificar aspectos de otras anteriores, en todos los casos, con un contenido muy limitado.

La Ley Foral 1/2004 se limita a modificar el art. 67 bis del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Sin embargo, su trasfondo es muy importante, dado que versa sobre la importante polémica relativa a la concesión de ayudas extraordinarias para la mejora de las pensiones de viudedad. Se trata de articular estas ayudas por la vía fiscal, para lo que se reafirma la competencia de Navarra, y al mismo tiempo deroga las dos leyes anteriores de 2002 y 2003 que habían abierto la vía de ayudas directas, extremo que había sido objetado por el Estado que llegó incluso a interponer recurso de inconstitucionalidad.

La Ley Foral 2/2004 pretende únicamente ampliar el plazo de remisión al Parlamento del proyecto de Estrategia Territorial de Navarra, plazo que ahora se incrementa a 18 meses.

Por último, la Ley Foral 4/2004 persigue regular un aspecto también polémico, cual es el de las llamadas inauguraciones electorales. Por tanto, se prohíbe esta práctica en los treinta días naturales anteriores a la celebración de las elecciones al Parlamento de Navarra.

#### **c) Leyes forales de contenido específico**

Mediante la Ley Foral 6/2004 se crea un nuevo Colegio Oficial, ahora, el Colegio Oficial de Dietistas y Nutricionistas de Navarra.

Por su parte, la Ley Foral 3/2004 amplía el programa Prever para adquisición de vehículos industriales ligeros nuevos o de antigüedad inferior a tres años y de automóviles de turismo usados con una antigüedad menor a cinco años, con la correspondiente baja de otro vehículo (en el caso de los turismos de antigüedad superior a diez años), otorgando los correspondientes beneficios fiscales. En definitiva, se trata de fomentar un parque de vehículos automóviles más seguro y, además, con mejora ambiental.

#### **d) Leyes forales importantes y destacadas**

En este apartado se incluye la Ley Foral 8/2004 sobre vivienda.

La Ley Foral se estructura en cinco Títulos y viene precedida de una importante exposición de motivos en la que se explicitan las ideas generales y las novedades de la nueva Ley Foral. Hay que tener en cuenta que esta Ley Foral 8/2004 pretende dar una regulación unitaria de la vivienda, derogando sus antecesoras de 1989, 1992 y 2001.

Las ideas básicas de la nueva Ley Foral se pueden plasmar en los siguientes puntos:

1º. Potenciación de las viviendas de protección pública, tanto mediante el reforzamiento de las previsiones de la ley foral de ordenación del territorio y vivienda, en cuanto a reserva de suelo, como en la tipología de las viviendas protegidas que se amplía. Incluso se recoge el compromiso de construir 13.000 viviendas de protección pública en el próximo cuatrienio.

2º. Apertura del alquiler de viviendas, al que pasa a darse un nuevo impulso pretendiendo ser una alternativa real a la adquisición en propiedad.

3º. Fijación de un baremo de adjudicación de viviendas que sea unitario para toda Navarra, aunque en el mismo se dé entrada a los Ayuntamientos.

4º. Articulación de una amplia panoplia de medidas de lucha contra el fraude en este ámbito.

El Título I se ocupa de fijar el objeto de la Ley Foral, y, en especial, de describir las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

El Título II regula la oferta de vivienda protegida. En primer lugar, define qué se entiende por vivienda protegida: “aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, diseño, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en la presente Ley Foral y disposiciones complementarias, reciba la calificación correspondiente para acogerse a un régimen de protección pública” (art. 3.1).

Es importante la nueva tipología de viviendas de protección pública. Ahora son tres las clases de vivienda protegida: vivienda de protección oficial (régimen general y régimen especial), vivienda de precio tasado y vivienda de precio pactado. Esta tercera, y nueva, categoría viene definida por la fijación de un precio máximo de venta, que se fijará en el correspondiente convenio o subsidiariamente no podrá exceder del equivalente a 1,65 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha (art. 16). El objeto de esta nueva clase es el de ampliar la oferta de protección pública en relación con las personas de rentas medias que no pueden acceder al actual mercado libre sin hipotecar casi de por vida su capacidad de pago y tampoco al mercado de protección pública anteriormente vigente por exceder de los ingresos previstos. A esta vivienda a precio pactado se le aplican los mismos requisitos que a las viviendas a precio tasado, excepto en tres aspectos: la posibilidad de pactar el precio dentro de un límite máximo más elevado que el del resto de los tipos, la opción de convenir condiciones técnicas y constructivas añadidas, y la facultad de establecer un derecho de tanteo convencional a favor del Ayuntamiento.

La superficie de las viviendas es de 90 metros cuadrados que puede ampliarse en el caso de familias numerosas. Estas viviendas deben necesariamente destinarse a domicilio habitual y permanente.

El efecto de la inclusión de una vivienda en este régimen de vivienda protegida hace que de su calificación se deriven la sujeción de los actos de disposición, arrendamiento o adquisición a un precio máximo limitado, que será fijado por el Gobierno de Navarra.

La actividad pública de fomento de la vivienda persigue diversos objetivos todos conducentes a ampliar el número de viviendas protegidas, así como de facilitar el acceso de los ciudadanos a ellas, para lo que se contempla una amplia diversidad de ayudas públicas (art. 12), desde préstamos, subsidiación de intereses, subvenciones, reducción de precios, a exenciones o desgravaciones fiscales. Destacan los Programas de Juventud, en orden al acceso a la vivienda por parte de los jóvenes.

El Título III regula el acceso a las viviendas protegidas. En primer término, en el art. 13 se fijan los requisitos generales de acceso para todas las viviendas protegidas, fijándose luego algunos más severos para las viviendas de protección oficial, en las que se diferencian los regímenes general y especial (art. 14). También se crea un censo donde se recojan los datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, requisitos, plazos de solicitud, informaciones sobre baremos, así como cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda, que servirán asimismo para dar información a los ciudadanos, dado que además los datos se harán públicos por medios informáticos.

El aspecto central y novedoso de la Ley Foral se encuentra en la exigencia de convocatoria pública y en la fijación de un baremo obligatorio para todas las actuaciones (excepto aquellas para vivienda unifamiliar para uso propio y otros supuestos muy

restrictivos). Como primera operación de la valoración se distribuye el número total de viviendas de las promociones a adjudicar conforme a las reservas previstas (discapacitados, familias numerosas, víctimas del terrorismo, víctimas de la violencia de género, afectados por realojos urbanísticos). Después, el resto -la totalidad, en el caso de las promociones de 33 o menos viviendas- puede distribuirse entre empadronados en cualquier municipio de Navarra y, en su caso, empadronados en el municipio de ubicación de la promoción con al menos dos años de antigüedad. Por último, dentro de cada reserva, las viviendas protegidas se distribuirán en función de los tramos de renta, primando a los tramos inferiores (art. 20). Mediante este sistema se persigue realizar una determinación de las viviendas de cada reserva que correspondan a los solicitantes de cada tramo de renta. Efectuadas estas operaciones, la adjudicación va precedida de una valoración de las puntuaciones de cada interesado conforme a los criterios establecidos en el art. 22. Finalmente, se procede a la adjudicación de las viviendas dentro de cada reserva y tramo en función de las puntuaciones obtenidas por cada solicitante.

El Título IV regula las condiciones constructivas de las viviendas exigiendo unos mínimos de calidad y seguridad. Pero, sobre todo, destaca el establecimiento de obligaciones informativas para la venta, alquiler o cesión de viviendas en relación con sus condiciones constructivas, información que debe guiarse por los principios de transparencia, veracidad y objetividad.

El Título V versa sobre el control y la prevención del fraude en materia de vivienda. Dentro del mismo se recoge la importante cuestión de la descalificación de viviendas protegidas. El plazo general es de treinta años, admitiéndose solamente descalificaciones en el supuesto de viviendas inadecuadas, concepto referido al número de miembros de la unidad familiar que habita en la vivienda (disposición adicional primera). También se prevén medidas dirigidas a mantener tanto el precio como su carácter de vivienda protegida (prohibición de sobreprecios y derechos de tanteo y retracto). Incluso se prevé la posibilidad de llegar a la expropiación forzosa de la vivienda (art. 33). Seguidamente, se recoge el régimen sancionador, con el cuadro de infracciones (leves, graves, muy graves) y las correspondientes sanciones.

Finalmente, cabe destacar que la Ley Foral 8/2004 modifica diversos preceptos de la Ley Foral 35/2002, de ordenación del territorio y urbanismo (arts. 52, 53 y 202), relativos al estándar mínimo de vivienda protegida y al Banco Foral de Suelo Público.